

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

8 Ιουνίου 2018 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | Αρ. Φύλλου **2129**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΠΟΛ. ΠΟΛ. 1108

Ρύθμιση ζητημάτων σχετικά με τις περιπτώσεις για τις οποίες επιλαμβάνεται η Επιτροπή της παραγράφου 1Β του άρθρου 41 ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, τη μεθοδολογία λειτουργίας της Επιτροπής και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 46 του ν. 4509/2017 «Μέτρα θεραπείας ατόμων που απαλλάσσονται από την ποινή λόγω ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής και άλλες διατάξεις» (Α' 201) και ιδίως του 6ου εδαφίου αυτής.

2. Τις διατάξεις των παραγράφων 1Β και 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (Α' 43), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

3. Τις διατάξεις του μέρους Β, άρθρου 3, παρ. Γ, υποπαρ. ν, του ν. 4336/2015 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις-Κύρωση του Σχεδίου Σύμβασης Οικονομικής Ενίσχυσης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και ρυθμίσεις για την υλοποίηση της συμφωνίας» (Α' 94).

4. Την αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (Β' 549) απόφαση Υπουργού Οικονομικών, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με την οποία τροποποιούνται, βελτιώνονται και κωδικοποιούνται οι διατάξεις που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα.

5. Τις διατάξεις του π.δ. 73/2015 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 116).

6. Την αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0010218 ΕΞ 2016/ 14.11.2016 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στην Υφυπουργό Οικονομικών Αικατερίνη Παπανάτσιου» (Β' 3696).

7. Την αριθμ. ΕΜΠ 227/0004/04.04.2018 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Διορισμός του Αθανασίου Δημάκη του Παναγιώτη στη θέση του μετακλητού Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 195).

8. Τις διατάξεις του π.δ. 142/2017 (Α' 181).

9. Την αριθμ. 1005/11.01.2018 απόφαση Υπουργού Οικονομικών «Καθορισμός της διαδικασίας και των λοιπών απαιτούμενων λεπτομερειών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών, από τους πιστοποιημένους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 46 του ν. 4509/2017» (Β' 20).

10. Την αριθμ. 2/28478/0004/13.04.2018 απόφαση Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Σύσταση, συγκρότηση και ορισμός μελών Ομάδας Εργασίας για τη μελέτη θεμάτων σχετικά με τον προσδιορισμό των τιμών εκκίνησης του άρθρου 41 του ν. 1249/1982» (ΑΔΑ: 7ΣΤΘΗ-ΝΜΤ).

11. Την αριθμ. 2/15199/0004/08.03.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Συγκρότηση και ορισμός μελών της Τριμελούς Δευτεροβάθμιας Επιτροπής της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως ισχύει» (ΑΔΑ: 7Α7ΚΗ-Ρ1Τ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

12. Την αριθμ. 2/28503/0004/23.05.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Σύσταση, συγκρότηση και ορισμός μελών της επιστημονικής Επιτροπής της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως ισχύει» (ΑΔΑ: 6ΟΩ0Η-ΚΩΗ), όπως ισχύει.

13. Το από 31.05.2018 Πόρισμα της Ομάδας Εργασίας που συστάθηκε για τη μελέτη θεμάτων σχετικά με τον προσδιορισμό των τιμών εκκίνησης του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως προβλέπεται στην αριθμ. 2/28478/0004/13.04.2018 απόφαση Υπουργού Οικονομικών.

14. Την ανάγκη ρύθμισης ζητημάτων σχετικά με τις περιπτώσεις για τις οποίες επιλαμβάνεται η Επιτροπή της παραγράφου 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, τη μεθοδολογία λειτουργίας της Επιτροπής και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

15. Το γεγονός ότι με την παρούσα δεν δημιουργείται δαπάνη για τον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Οι εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών που κατατέθηκαν μέχρι 22.3.2018 σύμφωνα με την ΠΟΛ.1005/11.1.2018, (ΦΕΚ 20/Β/2018) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, λαμβάνονται ως ίσης βαρύτητας, έγκυρες και αξιόπιστες, δεδομένου ότι έχουν πραγματοποιηθεί από τους πιστοποιημένους εκτιμητές του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (κατά τις διατάξεις του ν. 4152/9.5.2013, ΦΕΚ 107/Α/2013, όπως ισχύει). Κατά συνέπεια, ο προσδιορισμός της «βέλτιστης εκτίμησης» καταρχήν βασίζεται αποκλειστικά στη στατιστική επεξεργασία των εκτιμήσεων.

Άρθρο 2

Για τους σκοπούς της παρούσας, ως πληθυσμός νοείται το σύνολο της διαθέσιμης πληροφορίας από τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών ανά ζώνη. Συνακόλουθα, τα απαιτούμενα για την ανάλυση στατιστικά μέτρα (διακύμανση, συντελεστές μεταβλητότητας) που χρησιμοποιούνται είναι τα πληθυσμιακά. Το σύνολο των διαθέσιμων εκτιμήσεων ανά ζώνη αξιολογείται ως προς τον κίνδυνο ή το βαθμό αβεβαιότητας του μέσω του αντίστοιχου πληθυσμιακού συντελεστή μεταβλητότητας (coefficient of variation ή CV). Για τις ανάγκες της παρούσας και σύμφωνα με το Πόρισμα της Ομάδας Εργασίας που συστάθηκε με την αριθμ. 2/28478/0004/13.04.2018 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (εφεξής «Ομάδα Εργασίας»), επιλέγεται το 25% ως μέγιστη αποδεκτή τιμή του συντελεστή μεταβλητότητας των εκτιμήσεων κάθε ζώνης.

Εφόσον οι διαθέσιμες εκτιμήσεις δεν παρουσιάζουν μεταβλητότητα πέραν του μέγιστου αποδεκτού ορίου, θεωρούνται εξίσου σημαντικές και συμβάλλουν ισοβαρώς στην εξαγωγή της νέας τιμής ζώνης (Τ.Ζ.) - (Φάση 1 της Υπολογιστικής Διαδικασίας).

Στην περίπτωση όπου η μεταβλητότητα τους αντικατοπτρίζει αυξημένη και μη αποδεκτή επισφάλεια για τη διαδικασία υπολογισμού της Τ.Ζ., οι διαθέσιμες εκτιμήσεις συμπεριλαμβάνονται με κατάλληλη στάθμιση στον υπολογισμό της (Φάση 2 της Υπολογιστικής Διαδικασίας).

Για την εύρεση της «βέλτιστης εκτίμησης», από ένα αρχικό πλήθος εκτιμήσεων χρησιμοποιείται ο αριθμητικός μέσος, ο οποίος αξιολογείται με τη βοήθεια του συντελεστή μεταβλητότητας. Στην περίπτωση που οι διαθέσιμες εκτιμήσεις (n=2,3,4) δεν παρουσιάζουν σημαντική μεταβλητότητα, αυτές θεωρούνται ισοβαρείς και συμμετέχουν ισότιμα στη διαμόρφωση του αριθμητικού μέσου, ο οποίος αποτελεί και την τελική Τ.Ζ.

Για τις περιπτώσεις υψηλής μεταβλητότητας, πραγματοποιείται μια «ομαλοποίηση-διόρθωση» του αριθμητικού μέσου λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των εκτιμήσεων. Η εξαίρεση ακραίων τιμών απορρίπτεται. Αν και πάλι, η σταθμισμένη μεταβλητότητα είναι υψηλή, τότε η ζώνη παραπέμπεται στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα κατωτέρω.

Για την προτεινόμενη διόρθωση του αριθμητικού μέσου ακολουθείται μια μέθοδος εξαγωγής σταθμίσεων «μέγιστης ακρίβειας», κατάλληλα προσαρμοσμένη έτσι ώστε να επιτυγχάνονται τα εξής:

• Απόδοση μεγαλύτερης στάθμισης σε παρατηρήσεις κοντά στον απλό αριθμητικό μέσο και μικρότερης σε εκτιμήσεις που απέχουν αρκετά από αυτόν.

• Μείωση της διακύμανσης του νέου σταθμισμένου μέσου (που θα τον καταστήσει μια πιο αντιπροσωπευτική και αξιόπιστη εκτίμηση Τ.Ζ.), λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των διαθέσιμων εκτιμήσεων.

Βάσει των ανωτέρω, όπως αυτά αναφέρονται στο Πόρισμα της Ομάδας Εργασίας, ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία:

Για καθεμία από τις 10.216 ζώνες του συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), το Υπουργείο Οικονομικών διαθέτει τις n=n(z) εκτιμήσεις οι οποίες σημειώνονται με x_1,…, x_n, όπου n=1,2,3,4 και z=1,2,3,….,10.216.

Στο εξής, ο αριθμητικός μέσος όρος σημειώνεται με xn, η πληθυσμιακή διακύμανση με σ2x1,…,xn, ο πληθυσμιακός συντελεστής μεταβλητότητας με CV(x1,…,xn), όπου n=2,3,4. Επίσης, το μέγιστο αποδεκτό όριο μεταβλητότητας 25% σημειώνεται με $CV_{threshold}$.

Αναλόγως με τις διαθέσιμες εκτιμήσεις για μία ζώνη z, όπου z=1,2,3,…,10.216, διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις :

A. Φάση 1 της Υπολογιστικής Διαδικασίας

(Φ1.1). Αν είναι **n=n(z)=1**, τότε ο προσδιορισμός της Τ.Ζ. για τη ζώνη z παραπέμπεται στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή.

(Φ1.2). Αν **n=n(z)=2** τότε υπολογίζεται ο συντελεστής μεταβλητότητας

CV(x1,…,xn)=σ2(x1,…,xn)xn,n=2

όπου

xn=1nk=1nxk και σ2x1,…,xn=k=1nxk-xn2n, n=2.

(φ1.2.1). Αν $CV(x_1,x_2) \leq CV_{threshold}$, τότε ως νέα Τ.Ζ. ορίζεται ο αριθμητικός μέσος των δύο εκτιμήσεων, δηλαδή

Τ.Ζ.= x2=x1+x2 2

(φ1.2.2). Αν $CV(x_1,x_2) > CV_{threshold}$, τότε ο προσδιορισμός της Τ.Ζ. παραπέμπεται στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή.

(Φ1.3). Αν **n=n(z)=3 ή 4** τότε υπολογίζεται ο συντελεστής μεταβλητότητας

CV(x1,…,xn)=σ2(x1,…,xn)xn, n=3,4

όπου

xn=1nk=1nxk και σ2x1,…,xn=k=1nxk-xn2n, n=3,4

(φ1.3.1). Αν $CV(x_1,\ldots,x_n) \leq CV_{threshold}$, τότε ως νέα Τ.Ζ. ορίζεται ο αριθμητικός μέσος των διαθέσιμων εκτιμήσεων, δηλαδή

Τ.Ζ.=xn=1nk=1nxk, n=3,4

(φ1.3.2). Αν $CV(x_1,\ldots,x_n) > CV_{threshold}$, τότε ακολουθεί η Φάση 2 της Υπολογιστικής Διαδικασίας.

B. Φάση 2 της Υπολογιστικής Διαδικασίας

Στην περίπτωση αυτή, οι προτεινόμενες σταθμίσεις υπολογίζονται βάσει των ακόλουθων βημάτων:

(Φ2.1). Υπολογίζεται η αρχική στάθμιση της k-εκτίμησης (k=1,…,n και n=3,4) ως εξής :

w0k=1, xk=xnxk-xn-2j∈1,…,nxj≠xnxj-xn-2 , xk≠xn .

(Φ2.2). Υπολογίζεται η τελική (κανονικοποιημένη) στάθμιση της k-εκτίμησης (k=1,…,n και n=3,4):

wk=w0kj=1nw0j.

Στη συνέχεια διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

(φ2.3.1). Αν $CV_w \leq CV_{threshold}$, τότε ως νέα Τ.Ζ. ορίζεται ο σταθμισμένος αριθμητικός μέσος των διαθέσιμων εκτιμήσεων, δηλαδή

Τ.Ζ.=xw=k=1nwkxk

(φ2.3.2). Αν $CV_w > CV_{threshold}$, τότε ο προσδιορισμός της Τ.Ζ. παραπέμπεται στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή.

Στο Πόρισμα της Ομάδας Εργασίας, το οποίο υποβλήθηκε στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, περιλαμβάνεται παράρτημα με εισήγηση για την προτεινόμενη Τ.Ζ. (βέλτιστη τιμή), σύμφωνα με την ανωτέρω μεθοδολογία.

Άρθρο 3

Στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή της παραγράφου 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 διαβιβάζονται από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας οι εκτιμήσεις των Πιστοποιημένων Εκτιμητών και οι προτεινόμενες Τ.Ζ. (βέλτιστες τιμές), όπως προτάθηκαν από την Ομάδα Εργασίας, για όλες τις ζώνες της Επικράτειας, μεταξύ των οποίων είναι και εκείνες για τις οποίες, σύμφωνα με τα ανωτέρω, δεν ήταν δυνατός ο ασφαλής προσδιορισμός των τιμών εκκίνησης που καθορίζονται με την αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (Β' 549) απόφαση Υπουργού Οικονομικών, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και για τις οποίες θα πρέπει να υποβληθεί η τελική εισήγηση από την Δευτεροβάθμια Επιτροπή.

Άρθρο 4

1. Η Δευτεροβάθμια Επιτροπή της παραγράφου ΙΒ του άρθρου 41 ν. 1249/1982 προβαίνει στη διατύπωση τελικής εισήγησης για τις τιμές εκκίνησης που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία ομορότητας και ομοιότητας ζωνών και περιοχών, αξιολογώντας και αξιοποιώντας συγκριτικά στοιχεία από τις διαθέσιμες εκθέσεις εκτίμησης.

2. Η Δευτεροβάθμια Επιτροπή, εφόσον προκύψει διαθεσιμότητα αξιόπιστων στοιχείων επιβεβαίωσης από Ιδιωτικό Φορέα, υποβάλλει τελική εισήγηση σύμφωνα με τα κάτωθι:

i. Στην περίπτωση που η προτεινόμενη από την Ομάδα Εργασίας τιμή εκκίνησης είναι σύμφωνη με τα στοιχεία επιβεβαίωσης του Ιδιωτικού Φορέα, η τελική εισήγηση ταυτίζεται με την προτεινόμενη τιμή.

ii. Στην περίπτωση που έχει υποβληθεί μία εκτίμηση (n=1), η οποία βρίσκεται εκτός του εύρους των στοιχείων επιβεβαίωσης του Ιδιωτικού Φορέα, η τελική εισήγηση ταυτίζεται με το άκρο του εύρους που βρίσκεται πιο κοντά στην τιμή της μοναδικής διαθέσιμης εκτίμησης.

iii. Στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί δύο ή περισσότερες εκτιμήσεις (n=2,3,4) και ο μέσος όρος (Μ.Ο.) των οποίων βρίσκεται εκτός του εύρους των στοιχείων επιβεβαίωσης του ιδιωτικού φορέα, η τελική εισήγηση ταυτίζεται με το άκρο του εύρους που βρίσκεται πιο κοντά στο σταθμισμένο μέσο όρο (Μ.Ο.) των εκτιμήσεων (δηλαδή στη βέλτιστη τιμή που προτάθηκε από την Ομάδα Εργασίας).

iv. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες, κατά την κρίση της, μπορούν να χαρακτηριστούν ως ακραίες, η Δευτεροβάθμια Επιτροπή δύναται να λαμβάνει υπόψη της στοιχεία ομορότητας και ομοιότητας ζωνών και περιοχών, να αξιολογεί και να αξιοποιεί συγκριτικά στοιχεία από τις διατιθέμενες εκθέσεις εκτίμησης και βάσει αυτών να προβαίνει στην τελική της εισήγηση.

Άρθρο 5

Η ισχύς της παρούσας απόφασης ξεκινά από τη δημοσίευσή της στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2018

Η Υφυπουργός

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΑΠΑΝΑΤΣΙΟΥ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Καποδιστρίου 34, Τ.Κ. 104 32, Αθήνα
Τηλ. Κέντρο 210 5279000
Κείμενα προς δημοσίευση: webmaster.et@et.gr

02021290806180004